

11.2 Projet de délibération n° DEL-22-0289

Contrat national de relance du logement : adoption d'une convention avec l'Etat

Exposé

Dans le cadre du plan France relance, le Gouvernement a mis en place une aide à la relance de la construction durable, dotée de 350 M€, afin de soutenir et relancer la production de logements neufs.

Pour l'année 2022, le Gouvernement a souhaité faire évoluer le dispositif d'aide vers un dispositif de contractualisation recentré sur les territoires tendus, afin de soutenir davantage les territoires où les besoins en logement sont accrus et où la dynamique de relance est à renforcer, en ciblant des projets de construction économes en foncier. Pour ce dispositif contractualisé, une enveloppe nationale de 175 M€ est prévue.

Les modalités de déploiement de ces contrats de relance du logement sont les suivantes :

- Le contrat de relance du logement est signé entre l'État, l'intercommunalité et, éventuellement, les communes volontaires situées dans les zones de tension du marché immobilier local. A titre exceptionnel, et en accord avec les collectivités concernées, le contrat peut être signé uniquement avec les communes.
- Sont éligibles les communes des zones A, A bis et B1. Par ailleurs, dès lors qu'un contrat est établi avec les communes des zones A, A bis, B1 et l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, les communes B2 de la même intercommunalité sont également éligibles.
- Le contrat fixe, pour chacune des communes signataires, les objectifs de production de logements en cohérence avec les objectifs inscrits au programme local de l'habitat (PLH). A l'échelle de Toulouse Métropole, l'objectif de production de logements est fixé en cohérence avec les objectifs inscrits au POA approuvé en 2019 et conforté par le pacte métropolitain pour l'habitat adopté en 2021 suite à l'annulation du PLUiH. Les communes carencées ne pourront pas bénéficier de l'aide prévue par ce dispositif. Pour les communes déficitaires en logement social et soumises à l'article 55 de la loi SRU, l'objectif fixé doit être compatible avec l'atteinte des objectifs triennaux de rattrapage.
- Les objectifs de production par commune tiennent compte de l'ensemble des logements à produire, objets d'une autorisation d'urbanisme délivrée entre le 1^{er} septembre 2021 et le 31 août 2022.

Ces contrats de relance du logement s'inscriront au sein des contrats de relance et de transition écologique, le cas échéant par voie d'avenant.

Le montant prévisionnel de l'aide est établi au regard de l'objectif de production de logements, sur la base des autorisations de construire portant sur des opérations d'au moins 2 logements, d'une densité minimale de 0,8 (surface de plancher de logement divisée par la surface du terrain) et d'un montant de 1 500 € par logement. Pour les logements provenant de la transformation de surfaces de bureau ou d'activités en surfaces d'habitation, l'aide est complétée par un bonus de 500 € par logement.

Le montant définitif de l'aide, calculé et versé à échéance du contrat, est déterminé sur la base des autorisations d'urbanisme effectivement délivrées entre le 1^{er} septembre 2021 et le 31 août 2022.

Les informations relatives à ces autorisations seront transmises par l'intercommunalité ou la commune, lorsqu'elle est seule signataire du contrat avec l'État, et vérifiées par les services de l'Etat en se fondant sur les données de la base Sit@del.

Ainsi, il est proposé que Toulouse Métropole signe avec l'État, pour le compte des 37 communes membres et sur la base du Pacte Métropolitain pour l'Habitat adopté en octobre 2021, la convention permettant à chacune de bénéficier, pour les projets rentrant dans les critères énoncés ci-dessus, des aides à la relance du logement.

Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu l'avis favorable de la Commission Habitat et Logement du 9 mars 2022,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1

D'approuver les termes de la convention-cadre de partenariat conclue entre l'État, Toulouse Métropole et les communes, telle qu'annexée à la présente délibération.

Article 2

D'autoriser le Président à signer ladite convention ainsi que tous actes et documents y afférents.



Contrat de relance du logement

ENTRE

L'État,

Représenté par M. Etienne GUYOT, Préfet de la Région Occitanie, Préfet de la Haute-Garonne,

Ci-après désigné par « l'État » ;

D'une part,

ET

Toulouse Métropole

Représenté par M. Jean-Luc MOUDENC, Président de Toulouse Métropole,

Ci-après désigné par « l'Établissement public de coopération intercommunale »,

D'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule

Dans le cadre du plan France relance, et pour répondre au besoin de logement des Français, l'Etat accompagne la relance de la construction durable à travers un dispositif de contractualisation sur les territoires caractérisés par une tension du marché immobilier.

Ce contrat marque l'engagement des signataires dans l'atteinte d'objectifs ambitieux de production de logements neufs au regard des besoins identifiés dans leur territoire.

Il s'inscrit dans la continuité du pacte pour la relance de la construction durable signé en novembre 2020 par le Ministère du logement et les associations de collectivités, et de l'aide à la relance de la construction durable qui accompagnait les communes dans leur effort de construction sur la période septembre 2020 - août 2021.

Article 1 – Objet du contrat

Le présent contrat fixe, pour chacune des communes signataires, les objectifs de production de logements ouvrant droit au bénéfice d'une aide à la relance de la construction durable inscrite au Plan France Relance.

Article 2 – Définition de l'objectif de production

L'objectif de production de logements est fixé en cohérence avec les objectifs inscrits au POA approuvé en 2019 et conforté par le pacte métropolitain pour l'habitat adopté en 2021 suite à l'annulation du PLUiH.

L'objectif de production de logements locatifs sociaux est fixé en cohérence avec les objectifs inscrits au POA approuvé en 2019 et confortés par le pacte métropolitain pour l'habitat adopté en 2021. Pour les communes déficitaires en logement social et soumises aux obligations de la loi SRU, l'objectif de production de logements locatifs sociaux est remplacé par les objectifs triennaux de rattrapage SRU annualisé lorsque ceux-là sont supérieurs aux objectifs fixés par le POA.

Ainsi, pour les communes déficitaires en logement social et soumises aux obligations de la loi SRU, cet objectif est compatible avec l'atteinte des objectifs triennaux de rattrapage.

Les objectifs de production par commune tiennent compte de l'ensemble des logements à produire (logements individuels ou collectifs¹), objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée entre le 1^{er} septembre 2021 et le 31 août 2022.

1 Incluant les logements en résidence (pour étudiants, personnes âgées ou autres)

Tableau des objectifs globaux par commune

Commune	Objectif de production de logements	Dont logements locatifs sociaux
Aucamville	95	38
Aussonne	80	35
Balma	195	69
Beaupuy	10	1
Beauzelle	120	42
Blagnac	280	98
Brax	30	8
Bruguières	80	33
Castelginest	140	49
Colomiers	300	75
Cornebarrieu	120	36
Cugnaux	190	67
Fenouillet	80	24
Fonbeauzard	20	5
Gagnac-sur-Garonne	25	7
Gratentour	60	21
Launaguet	100	35
Lespinasse	50	13
Mondonville	65	25
Montrabé	55	32
Pibrac	125	54
Pin-Balma	10	1
Quint-Fonsegrives	100	35
Saint-Alban	90	32
Saint-Jean	120	42
Saint-Jory	75	27
Saint-Orens	230	81
Seilh	65	17
Toulouse	3500	1225
Tournefeuille	290	102
L'Union	140	106
Villeneuve-Tolosane	105	37

Les objectifs de production de logements sociaux sont mentionnés à titre indicatif et feront l'objet d'une évaluation dans le cadre du suivi de la réalisation des objectifs triennaux. Toutefois, seule l'atteinte des objectifs annuels de production de logements, tous types confondus, conditionne le versement de l'aide.

Article 3 – Montant de l'aide

Le montant prévisionnel de l'aide est établi au regard de l'objectif de production de logements, sur la base des autorisations de construire portant sur des opérations d'au moins 2 logements, d'une densité minimale de 0,8 et d'un montant de 1500€ par logement. Les logements provenant de la transformation de surfaces de bureau ou d'activités en surfaces d'habitation font l'objet d'une subvention complémentaire de 500€ par nouveau logement.

Tableau des montants d'aide prévisionnels par commune

Commune	Objectif de production de logements annuels inscrits au POA du PLUiH 2019 et dans le pacte métropolitain de l'habitat de 2021	Dont objectif de logements ouvrant droit à l'aide de l'Etat	Montant d'aide prévisionnel
<i>Ex : X</i>	<i>500</i>	<i>400</i>	<i>600 000 € (= 400 x 1500 €) Si identification des logements bénéficiant d'une aide majorée, le montant d'aide prévisionnel peut en tenir compte</i>
Aucamville	95	10	15000
Aussonne	80	8	12000
Balma	195	140	210000
Beaupuy	10	46	69000
Beauzelle	120	12	18000
Blagnac	280	28	42000
Brax	30	3	4500
Bruguières	80	183	274500
Castelginest	140	14	21000
Colomiers	300	194	291000
Cornebarrieu	120	12	18000
Cugnaux	190	24	36000
Fenouillet	80	8	12000
Fonbeauzard	20	2	3000
Gagnac-sur-Garonne	25	2	3000
Gratentour	60	6	9000
Launaguet	100	10	15000
Lespinasse	50	5	7500
Mondonville	65	6	9000
Montrabé	55	5	7500
Pibrac	125	12	18000
Pin-Balma	10	1	1500
Quint-Fonsegrives	100	79	118500
Saint-Alban	90	9	13500
Saint-Jean	120	12	18000
Saint-Jory	75	561	841500
Saint-Orens	230	190	285000
Seilh	65	6	9000
Toulouse	3500	2500	3750000
Tournefeuille	290	29	43500
L'Union	140	64	96000
Villeneuve-Tolosane	105	10	15000

La densité d'une opération est calculée comme la surface de plancher de logement divisée par la surface du terrain.

Les logements individuels (issus de permis de construire créant moins de 2 logements) et les opérations dont la densité est inférieure à 0,8, ne donnent pas droit à une aide, mais participent à l'atteinte de l'objectif.

Les logements ouvrant droit à l'aide majorée, issus de la transformation de bureaux ou d'activité en logements sont identifiés précisément lors du calcul du montant définitif.

Le montant définitif de l'aide, calculé à échéance du contrat, est déterminé sur la base des autorisations d'urbanisme effectivement délivrées entre le 1^{er} septembre 2021 et le 31 août 2022, et plafonné au montant d'aide prévisionnel fixé.

L'aide n'est pas versée si la commune n'a pas atteint son objectif de production de logements.

Article 4 – Modalités de versement de l'aide

L'aide est versée aux communes après constatation de l'objectif atteint sur la période comprise entre le 1^{er} septembre 2021 et le 31 août 2022 et calcul du montant d'aide définitif.

Les crédits sont versés par le représentant de l'Etat à l'EPCI qui procède au reversement de l'aide à chacune des communes bénéficiaires à hauteur du montant d'aide attribué.

Article 5 – Justification de la création de logements

L'atteinte de l'objectif de production de logement est vérifiée sur la base d'un état des autorisations d'urbanisme transmis par l'établissement public de coopération intercommunale au préfet. Le préfet le vérifie en se fondant notamment sur les données relatives aux autorisations d'urbanisme enregistrées dans Sit@del.

Les éventuels différends font l'objet d'un échange contradictoire entre le préfet, l'établissement public de coopération intercommunale et les communes concernées.

Le versement de l'aide par le préfet vaut constat de l'atteinte de l'objectif et détermination du montant définitif de l'aide.

Article 6 – Modalités de remboursement

L'aide perçue fait l'objet d'un remboursement en tout ou partie en cas d'absence de mise en chantier des logements prévus par les autorisations d'urbanisme mentionnées à l'article 5 durant leur durée de validité.

A cet effet, l'EPCI transmet chaque année au préfet un état déclaratif des mises en chantier des projets ayant donné droit à l'aide.

Article 7 – Publicité et communication

Après versement de l'aide, la commune devra veiller auprès des maîtres d'ouvrage des opérations de logements ayant contribué à l'atteinte de l'objectif à l'apposition du logo « France Relance » et du logo « Financé par l'Union européenne – NextGenerationEU » sur le panneau de chantier.

Article 8 – Bilan des aides versées

A l'issue, le préfet de département élabore un bilan des logements autorisés et des aides versées par commune.

Fait à TOULOUSE, le [date]

En [x] exemplaires

Pour l'Etat,
Le Préfet de la région Occitanie, préfet de la
Haute-Garonne

Pour Toulouse Métropole
Le Président de Toulouse Métropole,